



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

MINARO Hotel Tokaj MGallery

A XXV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra beküldendő anyagok

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe. Minaro Hotel Tokaj MGallery, 3910 Tokaj, Csurgó völgyi út 51.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail).
 - Cégnév: Tokaj Csurgó Völgy Kft.
 - Felelős személy: Vécsey Róbert,
 - telefon, e-mail: +36 20 426 3969, vecsey.robort@dreamlandholding.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail).
 - Cégnév: Tokaj Csurgó Völgy Kft.
 - Felelős személy: Vécsey Róbert,
 - telefon, e-mail: +36 20 426 3969, vecsey.robort@dreamlandholding.hu
- Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím).
 - Cégnév: Dudinszky Tervezőiroda Kft.
 - Felelős személy: Dudinszky Orsolya,
 - telefon, email: +36 30 708 4445, d.orsolya@dudinszky.hu
- Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail).
 - Cégnév, cím: Aktuál Bau Kft. 4400 Nyíregyháza, Sóstói út 61.
 - Felelős személy: Hársfalvi Gergely,
 - e-mail: harsfalvi.gergely@aktualbau.hu
 - Cégnév, cím: Grabarics Kft. 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
 - Felelős személy: Vagyóczki István
 - e-mail: +36 30 288 4514, vagyoczki.istvan@grabarics.hu
- Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail).
 - Cégnév, cím: Minaro Hotel Kft. 1022 Budapest, Bimbó út. 7. fsz. A02
 - Felelős személy: Bonnyai Péter
 - e-mail: +36 20 219 0214 bonnyai.peter@dlhg.hu

A projekt ismertetése (3-4 oldal terjedelemben Word for Windows formátumban)

- Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója.

A projekt keretében megvalósult, a HOTELSTARS minősítési rendszer szerinti ötcsillagos besorolású hotel, amely 100 db szobával, 200 férőhellyel biztosít új szálláslehetőséget Tokajban. A vendégek kényelmét szolgálja a két étterem, kávézó, vinotéka, wellness részleg, kültéri medencék, fitness terem, szekcionálható konferenciatermek. A szálloda elsősorban két célcsoport igényeit elégíti ki:

– a magas szolgáltatási színvonalat igénylő, de alapvetően Tokaj vonzereje miatt érkező vendégek,
– a tematikus szállodai szegmens célcsoportja, akiknek a földrajzi elhelyezkedésnél fontosabb a szálloda természeti környezete és építészeti megoldásai, viszont ők is a legmagasabb komfort-kategóriát keresik.

A Tokaj – Nyírség – Felső-Tisza kiemelt turisztikai fejlesztési térség elsődleges élményigéretei a bor- és gasztronómia, a kultúra, valamint az aktív- és ökoturisztikai termékek köré csoportosulnak. Ezen élményelemek egészülnek ki egy különleges környezetben, különleges megoldásokkal felépült ötcsillagos szállodával, mely több, mint szálláshely. Komplex szolgáltatást nyújt, új célcsoportokat szolgál ki Tokajban, unikális színe a tokaji turisztikai kínálatnak.

- Építészeti és városfejlesztési koncepció.

1. ÉPÍTÉSZETI PROGRAM:

Tokajban a Curgó-völgyben az egykori andezit bánya helyét mára elkezdte visszavenni a természet, de az emberi tevékenység határozott nyomot hagyott maga után. A terület így sok szempontból ambivalens, egy természeti kép, melyet alapvetően nem a természet erői alkottak. Így alakulhat ki az, hogy tervezési terület két, ellentétes arcát mutatja. Az egyik érzés, amelyre a projektet alapozzuk a volt bánya mélyén, az ölelő hegyek között az embert megszálló nyugalom, biztonságérzet és csend.

A katlanból a felsőbb szinti szobaegységekbe feljutva viszont a hirtelen kinyílása a térnek a szabadságérzetet szabadítja fel az emberben. Ezt kihasználva a hotel is ezt a két arcát mutatja az itt pihenőknek, ezzel egyedi, sehol máshol meg nem adható élményt kínálva.

A két erő együttesen formálja a házat, a ház és a telepítés pedig a meglévő adottságokat erősíti. Az épület telepítésének alapvetése abból indul ki, hogy a katlan-forma területet egy ténylegesen zárt, a külvilág zajától mentes belső kertté formálja. A sziklafalak kimozdulnak a katlan falából, egy mesterséges, de organikusan tagolt tömegként képeznek falat, majd szakadnak le a természetes kőfalról és zárják a kertet. Ezt a homlokzatot a sávosan fejtett andezit bányák és az arra rímelő teraszos szőlősorok adják. Átfordulva a panoráma irányába pedig fejtett kötömbökké formálódva a magaslati pozíciót kihasználva ad kilátást.

A legfelső szinti szobák körben nagyszerű kilátással rendelkeznek a hegyekre, sziklákra, erdőre és a Tiszára, valamint a mögötte elterülő területre.

Annak érdekében, hogy a bánya hatása érvényesülhessen, a terepet a meglévő környezeti adottságok kihasználásával, a területen fellelhető andezit felhasználásával alakítottuk ki.

KATLAN:

Lent a katlan részben készül egy olyan hotelegység, amely a csend, a regenerálódás, a nyugalom és a kiegyensúlyozottság jegyében jön létre. Itt nincs helye zajnak,

nyüzsgésnek, stressznek. Ez a teljes kiegyensúlyozottság és nyugalom helye. Ezt az érzést emeli ki a telepítési koncepció, melyben a parkoló, az abba telepített fákkal, illetve az épület a telepítésével a katlan bejáratát szűkíti. Az így kialakuló belső tér egy természettel körbevett, de részben az épülettel is határolt kertet hoz létre, melynek a közepén létrehozott kültéri medence a lelke, amely teljessé teszi az élményt. Az épületen belül is kihasználva a terepadottságokat a sziklafalakat használjuk térhatárolásként, így a természet összekapcsolódik az épülettel, a hegy mélyébe telepített funkciók pedig így kapnak elemi erőt.

A HOTEL

A hotelben 100 szobát alakítottunk ki, melyek méretükben és tájolásukban – így hangulatukban, élményben - is eltérnek. Vannak a panorámára és vannak a katlan belsőbe telepített medencére és így a katlan falra tájolt egységek, vannak egy-két és háromszobás egységek is. Az épület jellegénél fogva elkerüli a középfolysót, így a közlekedők is nyitottak, a természettel állandóan kapcsolatban tartja az itt pihenő vendégeket. Az épületben wellness kialakított.

- Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők). R

A fejlesztés 7 külön helyrajzi számon levő, mindösszesen 10 ha területű ingatlanon valósult meg.

A szálloda funkció az egyik, 29.999 m² nagyságú telekre épült.

A beépített bruttó alapterület 3697,7 m², a beépítettség 12,33%.

A terepszint alatti beépítés 630,86 m², 7%.

A kialakított zöldfelület 188.713,5 m², 62,4 %.

- Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés.
 - Az épület tervezése során kiemelt figyelmet fordítottak a tervezők az épület energiateljesítményének csökkentésére. Ennek érdekében az épület beépítési részleteit mind a beépített anyagok, mind a csomópontok kidolgozásában hőhidmentes módon alakították ki a tervezők, csökkentve ezzel az energiateljesítményt és a biztonságos páratechnikai működést. A függőfalak Low-e bevonatos hőszigetelő üvegezéssel, a konszignáció szerinti napvédelemmel és esetenként biztonsági ragasztott üvegezéssel készültek. A térelhatárolás hővédelmét a hőszigetelő üvegezés és a hőhidmentes tartóváz garantálja.
 - A hotel nyílászáró szerkezetei a falszerkezet előtt, a hőszigetelés vonalában helyezkednek el, így a termikus burok „törésmentesen” fut végig a homlokzati síkon. Amennyire fontos a szoláris energianyereségének maximalizálása a téli működtetéshez, legalább annyira fontos a védekezés nyári időszakban a túlmelegedéssel szemben. A nagy üvegfelületek árnyékolását a főhomlokzati szakaszon az erkélyek kinyújtásával oldották meg a szakemberek, így nyáron a déli napsütés közvetlenül nem éri az üvegfelületeket.
 - A vendégfogadó tér felett sorolt bevilágító elemek gondoskodnak a megfelelő mennyiségű fény és téli időszakban a szoláris nyereség fokozásában, a szerkezetek megválasztásában ez esetben is fokozott figyelmet kaptak a szerkezetek, mind beépítésben mind szerkezet választásban. A lapostetőből

kiemelkedő Shed-tető megjelenésű üvegszerkezetek vízelvezetését speciális hőhídmentesen beépített egyedileg fűtött vápacsatornák oldják meg.

- Az épület energiafelhasználásának optimalizálására hőszivattyúk kerültek beépítésre, melyek a fűtés működtetésében játszanak szerepet.
- A lobbybárban a kiszolgálópult mögötti polcrendszer falburkolata egy 1,5 milliméter vékony hasított kőlappal (SlateLite) burkolt felület, mely hátoldali megvilágítást kapott, ezzel látványos és exkluzív hangulatot kölcsönöz ennek a kiemelt térnek, mely a központi éttermet és a fogadóteret köti össze. A burkolat 100 %-ban természetes kőfelület.
- A konferenciaterem méretét az adott esemény függvényében könnyedén változtatni lehet egy mennyezetbe és padlórétegrendbe süllyesztett sínrendszeren mozgatható, akusztikailag kiemelkedően igényes paneles falrendszerrel. A panelek használata nélküli konferenciaterem 150 fő befogadására alkalmas tér melyet különböző „falrendezési” megoldással 4 részre lehet osztani a rendezvény méretének igényei szerint. A hang- és audiovizuális eszközök a helyiségfelosztáshoz vezérlőrendszer segítségével könnyedén igazodnak, mely - a konferenciaterem esetén - elsődleges igény volt a megrendelő részéről a tervezés során.

- A kivitelezés kezdete és befejezése.

2020. február 28. – 2022. október 03.

- A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása.

A beruházás teljes értéke 9,5 Mrd forint volt, amely 2,612 Mrd Ft bankhitel, 3,449 Mrd Ft vissza nem térítendő állami támogatás és 3,439 Mrd Ft saját erő felhasználásával valósult meg.

A beruházás átadását követően teljes egészében a Minaro Hotel Kft. üzemelteti a beruházóval kötött üzemeltetési megállapodás alapján.

A beruházó és az üzemeltető a hotel menedzsment szolgáltatásokra vonatkozóan közösen kötött szerződést az Accor Csoporttal, így a szálloda a nyitástól kezdve az MGallery brand egységeként működhet.

- Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	Minaro Hotel Tokaj MGallery	
telek területe / territory of the plot	29.999 m2	m2
beépített terület /constructed area	3697,7 m2	m2
zöld terület / green area	18.713,5 m2	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	10.936,92 m2	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	10.007 m2	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	Építési költség / Construction costs: 7.715 millió HUF Teljes beruházási költség / total development cost: 9.500 millió HUF	millió
saját erő/ own resource	36,2%	%
hitel /loan	27,5%	%
értékesítésből /from sales		%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	100	%
1 évvel később/1 year later	100	%

Fotó melléletek:



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION





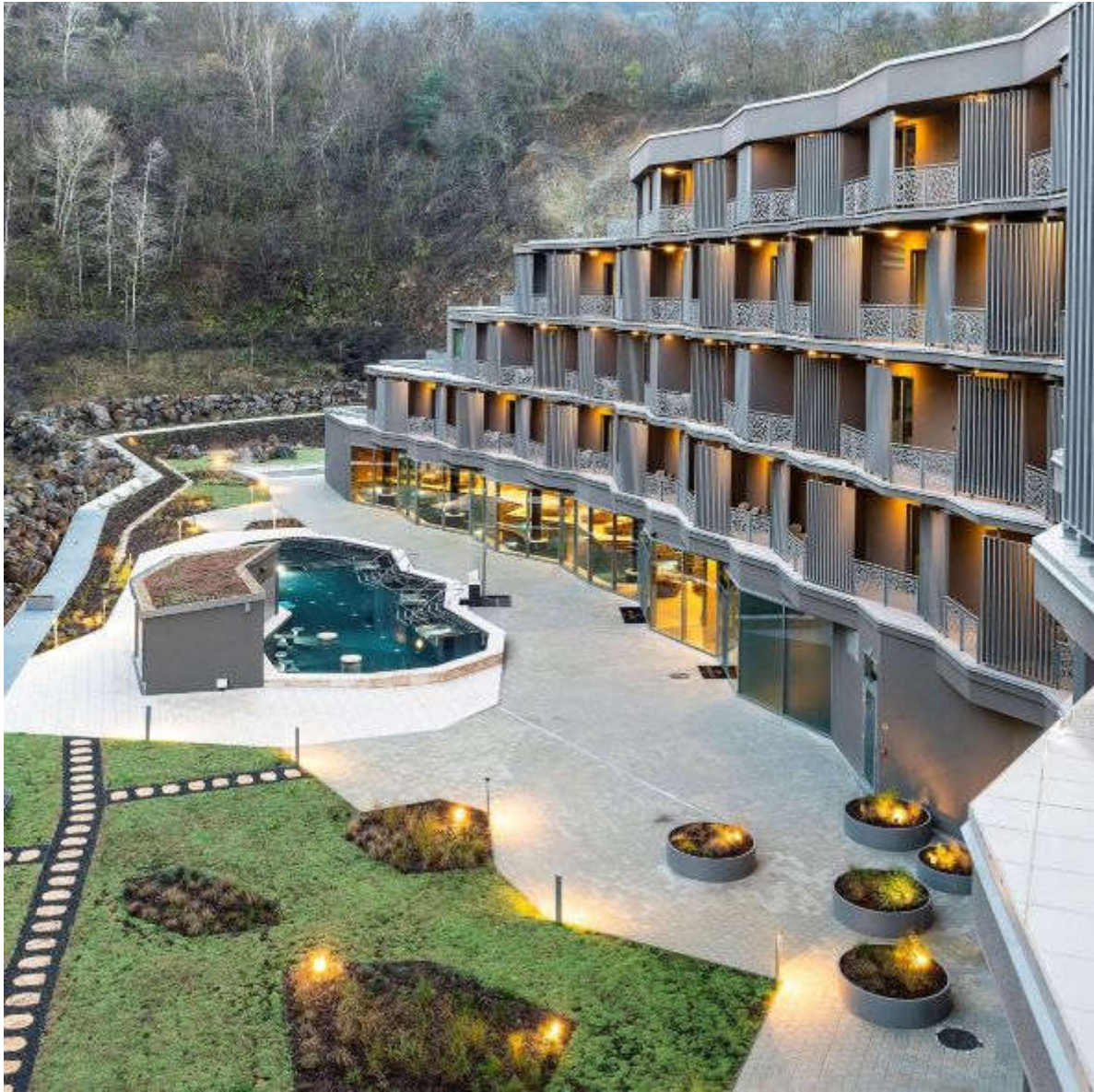
FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



FIABCI HUNGARY – XXV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat 2023

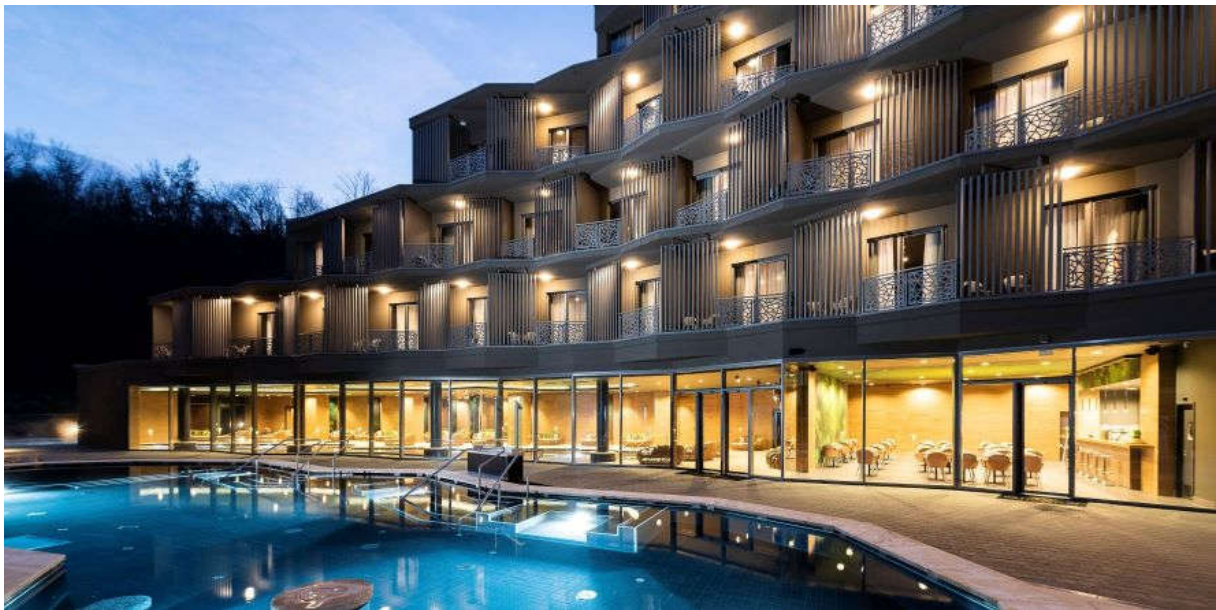


FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



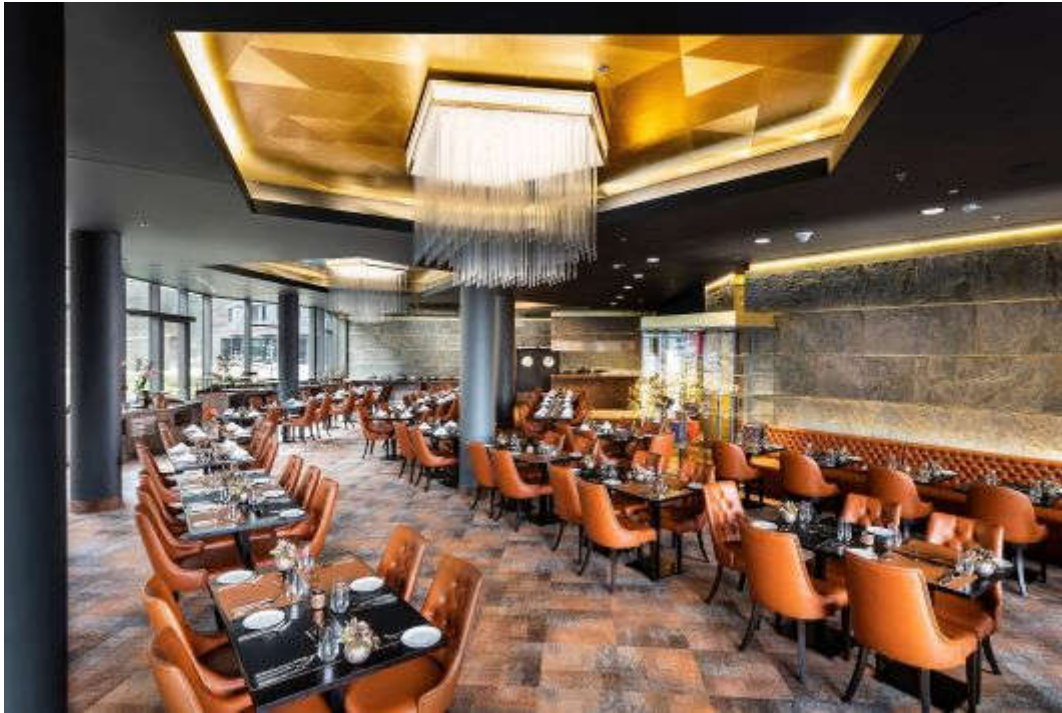


FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION





FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



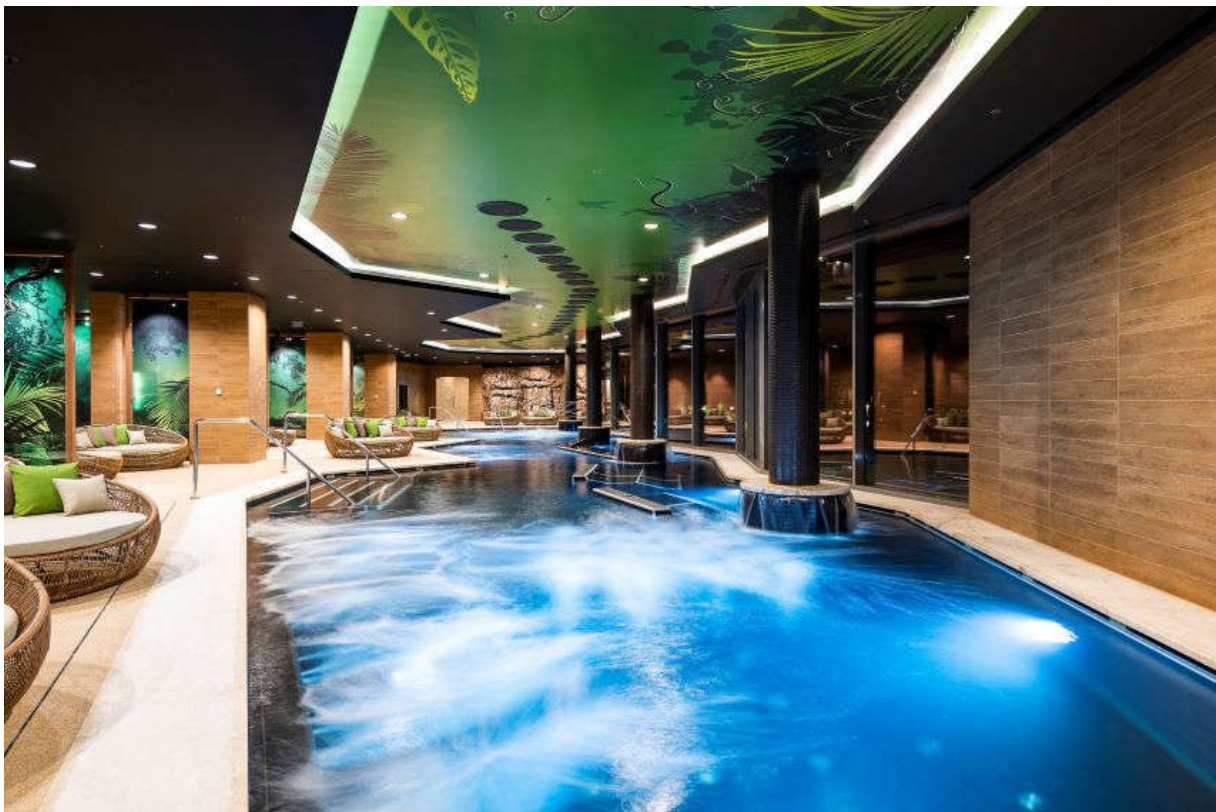
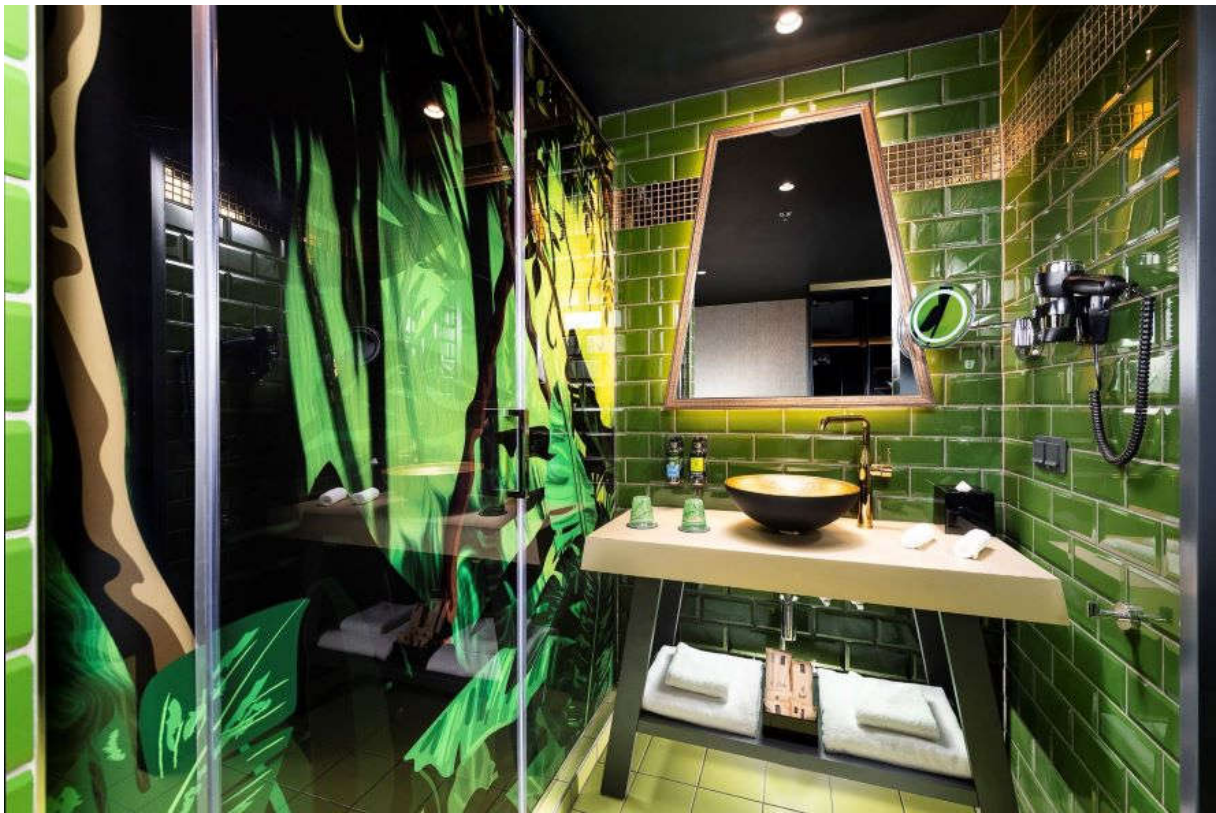


FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION





FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION





FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



- wetransferrel küldve 43 db nagy felbontású fotó

Egyéb melléletek

- A létesítményt bemutató kiadvány, értékesítési kiadvány, weboldal elérhetősége.
www.minarohotel.hu